



Lente d'ingrandimento/1

Bonus edilizi: cambiate le carte in tavola per l'ennesima volta, in particolare sullo sconto in fattura

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

Non si è fatto in tempo a constatare che il **decreto-legge 29 dicembre 2023, n. 212**¹, di cui abbiamo parlato nel [numero di gennaio](#), era stato convertito in anticipo e senza modificazioni, dalla legge 22 febbraio 2024, n. 17 (aspetti che ragionevolmente facevano pensare che il regime dei bonus edilizi ridelineato da tale intervento fosse stabile quanto meno per l'anno in corso) che è arrivato, davvero a sorpresa, un ulteriore provvedimento:

¹ Misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77

si tratta del **decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39**².

Essendo stato pubblicato il 29 marzo (che era il Venerdì Santo) è in vigore dal 30 marzo, che era la Vigilia di Pasqua); il termine di 60 giorni per la conversione scade il 28 maggio.

Sarà convertito a breve o in extremis, senza modificazioni o, come da più parti dell'imprenditoria e delle professioni si chiede, con modificazioni ?

Sono impossibili previsioni; e sarebbero doverose spiegazioni, da parte di chi ci sta governando.

Già erano stati gravissimi da parte del legislatore della primavera-estate 2020 l'errore nelle previsioni di spesa e la sottovalutazione del rischio di frodi, non valendo a scusante, facendosi questione di conti pubblici, il fatto che ci si trovava in piena pandemia (il famigerato "decreto rilancio", che ha introdotto il super bonus e con esso la possibilità, non solo per tale bonus ma anche per gli altri bonus, di cessione del credito e di sconto in fattura, è il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77); se errare è umano, perseverare è però diabolico.

Gli errori e le sottovalutazioni si sono ripetuti anche negli interventi correttivi successivamente apportati, che si devono ritenere, a questo punto, tutti inadeguati:

- il decreto legge "aiuti quater"³ e la finanziaria 2023⁴ avevano cambiato le carte in tavola anzitutto rispetto all'entità percentuale del super bonus (che originariamente, nel decreto "rilancio" del 2020, era prevista, nei condomini, al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025): stabilirono infatti che per le spese sostenute nel 2023 l'agevolazione del super bonus veniva ridotta in genere al 90%, restando eccezionalmente al 110%, nei Condominii, in ipotesi residuali, correlate alle date di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas⁵ (restava invece confermata la riduzione della agevolazione al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025);

- il decreto legge "blocca cessioni"⁶ aveva cambiato le carte in tavole poi rispetto alle modalità di fruizione dei bonus edilizi: stabilì infatti che l'esercizio delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura restava possibile solo per il bonus ascensori e, quanto al super bonus, nei Condominii, in sole ipotesi residuali, analogamente correlate alle date di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas⁷;

- il decreto legge ... ad oggi penultimo, ricordato all'inizio⁸, con cui:

relativamente al bonus "ascensori", la detrazione è stata mantenuta al 75% sino al

2 *Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria*

3 decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, *Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica*, convertito dalla legge 13 gennaio 2023, n. 6

4 legge 29 dicembre 2022, n. 197, *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025*

5 precisamente, a condizione che: (i) si tratti di interventi effettuati dai condomini per i quali la CILA risulti presentata alla data del 31 dicembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del Decreto Aiuti-quater (vale a dire entro il 18 novembre 2022; data della delibera assembleare attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dall'amministratore del condominio); oppure (ii) si tratti di interventi effettuati dai condomini per i quali la CILA risulti presentata alla data del 25 novembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata tra il 19 novembre 2022 e il 24 novembre 2022 (cfr. circolare AdE n. 13/E del 13 giugno 2023)

6 decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, *Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 11 aprile 2023, n. 80*

7 precisamente, a condizione che: in data antecedente a quella di entrata in vigore del citato decreto (16/2/23) risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020

8 decreto-legge 29 dicembre 2023, n. 212, convertito dalla legge 22 febbraio 2024, n. 17

2025 ma l'ambito di applicazione è stato ridotto in sostanza alle sole scale e ascensori⁹; inoltre, se è vero che veniva stabilito che l'esercizio delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura non era in generale più possibile per le spese sostenute dal 1.1.24 in poi, è anche vero che tali opzioni venivano espressamente mantenute in una serie di importanti ipotesi, tra cui, in particolare, quella dei Condominii a prevalente destinazione abitativa¹⁰;

relativamente al bonus "super", non sono state concesse proroghe delle aliquote 110% e 90% (lasciando quindi per le spese sostenute nel 2024 la detrazione al 70% e per le spese sostenute nel 2025 la detrazione al 65%) ma è stato stabilito che, nei casi di cantieri aperti e lavori fermi che non si riescano a completare, ove siano stati contabilizzati stati di avanzamento, il mancato raggiungimento delle due classi non comporterà restituzioni¹¹; e, d'altra parte, non venivano modificate le ipotesi residuali di esercizio delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura, sempre nei Condominii, già correlate alle date di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas.

Evidentemente non bastava, se ora, con il decreto legge ... ad oggi ultimo, salvo modifiche in sede di conversione, limitandoci all'ennesimo cambiamento delle carte in tavole sullo sconto in fattura:

- **relativamente al bonus "ascensori", la possibilità di cessione di credito o sconto in fattura che era stata mantenuta nei condomini a prevalente destinazione abitativa continua ad applicarsi soltanto:**

- **in relazione alle spese sostenute fino alla data di entrata in vigore del nuovo decreto (30 marzo 2024);**

- **in relazione alle spese sostenute successivamente a tale data (30 marzo 2024) soltanto in relazione agli interventi per i quali in data antecedente alla data stessa: a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario; b) siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo (art. 2 comma 4);**

- **relativamente al bonus "super", la possibilità di cessione di credito o sconto in fattura che era stata mantenuta nei condomini correlativamente alle date**

9 l'art. 3 comma 1 del d.l. 212/23, come adottato e convertito, modifica l'art. 119-ter del decreto "rilancio" nel senso che la detrazione riguarda soltanto la realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici; in particolare, a) viene espressamente esclusa la detraibilità per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito (prevista dal comma 3 dell'art. 119-ter, abrogato); b) viene implicitamente esclusa la detraibilità circa interventi (pur sempre di eliminazione o attenuazione di barriere architettoniche) ad esempio nei bagni, ovvero sui serramenti (detraibilità che era il fulcro di molte campagne promozionali)

10 l'art. 3 comma 2 del d.l. 212/23, come adottato e convertito, prevedeva che *Le disposizioni di cui al comma 1 (dell'art. 2 del decreto "blocca cessioni, n.d.r.) non si applicano anche alle opzioni relative alle spese di cui al primo periodo sostenute successivamente al 31 dicembre 2023, da: a) condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa; b) persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, determinato ai sensi del comma 8-bis.1 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. Il requisito reddituale di cui al primo periodo non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104;*

11 l'art. 1 comma 1 del decreto-legge, come adottato, prevede che *Le detrazioni spettanti per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per le quali è stata esercitata l'opzione di cui all'articolo 121, comma 1, del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020, sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati ai sensi del comma 1-bis del medesimo articolo 121 fino al 31 dicembre 2023, non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione dell'intervento stesso, ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche previsto dal comma 3 del medesimo articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;*

di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas di cui sopra, continua ad applicarsi soltanto se, alla data di entrata in vigore del nuovo decreto (30 marzo 2024), è stata sostenuta una spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati (art. 2 comma 5).

Un tanto, si ripete, salvo modifiche in sede di conversione (per le c.d. cilas dormienti, in particolare, si auspicano specificazioni circa entità e natura della *spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati*).

Il nuovo decreto legge ha introdotto anche altre novità, come le *modifiche alla disciplina in materia di remissione in bonis* (art. 2) e le *disposizioni in materia di trasmissione dei dati relativi alle spese agevolabili fiscalmente* (art. 3), relativamente a tali obblighi di comunicazione, è previsto però che il contenuto, le modalità e i termini siano definiti con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore, e quindi meglio riparlarne quando saranno attuali.